

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 5 maart 2019 **agendapunt:**

Onderwerp	Uitwerkingsplan West-End	
Zaaknummer	8174	
Datum	27 februari 2019	
Vorbereid door	V. Platteeuw	Cluster Ruimte en Omgevingszaken
Portefeuillehouder	Y. Peters-Adrian	
Financiële gevolgen / dekking	geen	
Bijlage(n)	1. Ontwerpuitwerkingsplan West-End - toelichting, regels, verbeelding, bijlagen 2. Beeldkwaliteitsplan 3. Nota van beantwoording 4. Addendum	
Openbaar	Ja, met uitzondering van het addendum.	
Gemeenteraad	nee	
Beslispunten	1. De Nota van Beantwoording vast te stellen; 2. Het uitwerkingsplan NL.IMRO.1884.West-End-VAS1 vast te stellen met de voorgestelde wijzigingen wat betreft de nokhoogte en sociale woningbouw; 3. Geen exploitatieplan vast te stellen. 4. In te stemmen met het addendum bij de Grondruil- en exploitatieovereenkomst West-End en Wijsman; 5. Burgemeester: de portefeuillehouder machtigen het addendum bij de Grondruil- en exploitatieovereenkomst West-End en Wijsman te ondertekenen.	
Samenvatting	Het woningbouwplan 'West-End' betreft een ontwikkeling van maximaal 242 woningen. Het plangebied is gelegen tussen de lintbebouwing van het Westeinde en de Braasemdreef, de nieuwe ontsluitingsweg van Roelofarendsveen. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In die periode is één zienswijze binnengekomen welke buiten de termijn van zes weken is ingediend. De	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
K.M. van der Velde-Menting			
F.M. Schoonderwoerd			
P.C. van der Wereld-Verkerk			
Y. Peters-Adrian			
I.A.A. van der Meer			
M.E. Spreij			

Besluit d.d. 5 maart 2019

Conform besloten



	ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het plan. Het college wordt voorgesteld het uitwerkingsplan gewijzigd, ambtshalve wijziging wat betreft nokhoogte en sociale woningbouw, vast te stellen.
--	---

Inleiding

In het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan Braassemerland is voor de verschillende deelgebieden een uitwerkingsplicht opgenomen. Dat houdt in dat voor elk deelgebied eerst een uitwerkingsplan door het college vastgesteld dient te worden teneinde aanvragen voor een omgevingsvergunning te kunnen toetsen. Het uitwerkingsplan West-End betreft een dergelijk plan. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In die periode is één zienswijze binnengekomen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de ontwikkeling van woningbouw op de locatie gelegen tussen de lintbebouwing van het Westeinde en de Braassemdreef mogelijk te kunnen maken.

Onderbouwing

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op de bestemming 'Woongebied uit te werken 1 (West-End)', gelegen ten zuiden van de lintbebouwing aan het Westeinde en maakt de bouw van maximaal 242 woningen mogelijk. Een deel van het plangebied valt ook binnen de bestemmingen 'Woongebied uit te werken 5 (Akkers)' en 'Verkeer'. In deze delen van het plangebied worden echter alleen water, groen en wegen gerealiseerd.

Stedenbouwkundig plan

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling worden alle opstallen in het plangebied gesloopt en enkele watergangen gedempt (zie toelichting paragraaf 5.7 voor een waterbalans). Het verkavelingsplan is gebaseerd op de bestaande verkavelingsstructuur. De waterstructuur blijft oost-west georiënteerd en grotendeels in tact, zeker aan de randen van het gebied. Een groot deel van de woningen is aan de voor- of achterkant op het water georiënteerd. Met het nabij gelegen Braassemermeer biedt dit goede mogelijkheden voor vormen van kleinschalige waterrecreatie. Hierbij valt te denken aan een bootje, surfplank of een visstek in de achtertuin. Duidelijk wordt dat door de variatie in woningtype, bijzondere hoekaccenten, de waterstructuur en de relatief korte woningrijen met een maximum van 7 woningen een dorpse identiteit wordt nagestreefd.

De woningen bestaan uit 2 of 3 bouwlagen, al dan niet met kap. Een gedeelte van de woningen wordt gestapeld gebouwd in de vorm van appartementen en beneden-/bovenwoningen. Daarmee zal de beoogde bebouwing in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht aansluiten bij de bestaande omgeving en wordt het (kwetsbare) bebouwingsbeeld van het Westeinde gerespecteerd. De opzet van de bouw van de wijk zal in lijn met het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan worden uitgevoerd.

Opmerking over de opgenomen nokhoogte in het plan

Het uitwerkingsplan maakt een maximale nokhoogte van 12, respectievelijk 12,5 en 13 meter mogelijk. Dit is voor eengezinswoningen een ruime norm. In de uitwerkingsplannen De Poelen en de Akkers is uitgegaan van een nokhoogte van maximaal 11 meter. Voorgesteld wordt om met uitzondering van het perceel waar een nokhoogte van 13 meter wordt toegestaan, voor het overige plangebied een maximale nokhoogte van 11 meter op te nemen. Met het opnemen van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van 15%, kan de gewenste maximale hoogte van 12,5 meter met een binnenplanse afwijking eenvoudigweg via een reguliere procedure worden vergund. Op deze wijze is een nokhoogte van 12 respectievelijk 12,5 meter niet bij recht toegestaan en is het kopers van woningen die lager dan 12 meter worden gebouwd niet zomaar toegestaan om de woning te verhogen zonder dat de gemeente de bevoegdheid heeft een dergelijke aanvraag te weigeren om stedenbouwkundige redenen. Geadviseerd wordt dan ook de maximale nokhoogte van 12 en 12,5 meter te verlagen naar 11 meter.

Sociale woningbouw

Een deel van de woningen zal bestaan uit sociale woningbouw in de vorm van appartementen, beneden-/ bovenwoningen en grondgebonden sociale woningen. In eerste instantie is uitgegaan van 85 van de 238 woningen, circa 36 % sociale woningbouw. De sociale woningbouw is heden gewijzigd in 60 sociale huurwoningen, 12 sociale koopwoningen en 14 goedkope woningen met een maximale koopprijs van € 239.000,- en twee goedkope koopwoningen met een maximale koopprijs van € 250.000,- In een addendum is eea met de ontwikkelaar overeengekomen en is de doelgroepenverordening en de daarin opgenomen instandhoudingstermijn van toepassing verklaard op de sociale woningen.

Opmerking verdient dat een kettingbeding zijn werking kan verliezen bij faillissement. In het addendum wordt uitgegaan dat eea door middel van een kwalitatieve verplichting wordt vastgelegd. Zekerheidshalve wordt geadviseerd de sociale koopwoningen met een percentage van 25% en de sociale huurwoningen met een percentage van 5% in het uitwerkingsplan vast te leggen. In de definitiebepalingen dient een definitie van sociale koop- en huurwoning te worden vastgelegd waarbij moet worden verwezen naar de instandhoudingstermijn zoals bepaald in de doelgroepenverordening. Op deze wijze is de plicht van sociale woningbouw (koop en huur) en de daarbij bepaalde instandhoudingstermijn privaatrechtelijk en publiekrechtelijk vastgelegd.

Uitvoering

Kosten

Niet aan de orde

Participatie en tijdlijn



Risico's

Mogelijk beroep bij de RvS tegen het uitwerkingsplan.

Duurzaamheid

Niet aan de orde

Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
Een ieder	Vaststelling uitwerkingsplan	Ruimtelijkeplannen.nl en Staatscourant	Zsm
Indiener zienswijze	Vaststelling uitwerkingsplan	Brief	Zsm

Ondernemingsraad

Niet aan de orde.

Integraliteit

Dit collegevoorstel is opgesteld in overleg met de afdeling Ontwikkeling en specifiek getoetst op het vakgebied Milieu, Wonen, Stedenbouw, Verkeer en Archeologie. Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder. Naar aanleiding van dit overleg is voorliggend collegeadvies opgesteld.

Het voorstel is akkoord bevonden door de teamleider.